



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Licitação deste Regional, nomeada mediante Portaria n. 015/2021 de 03 de setembro de 2021, no uso de suas atribuições, apresenta o presente instrumento que caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para contratação da solução que atenderá a necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é demonstrar a viabilidade técnica e econômica da contratação, identificar no mercado a melhor solução para supri-la, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar a elaboração do Termo de Referência, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2 – DO OBJETO

O presente estudo dispõe sobre a aquisição/compra de imóvel para se tornar a sede do CRESS 27ª região – Roraima, conforme especificações e exigências contidas neste ETP.

3 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Conselho Regional de Serviço Social da 27ª Região/Roraima possui três anos de existência e ainda encontra-se em fase de estruturação, visto que só adquiriu sua autonomia administrativa e financeira no mês de junho de 2018, com a publicação da Resolução CFESS nº 853 de 21 de maio de 2018, iniciando a partir dessa data o processo de desvinculação, implantação e estruturação, antes à esse período estava vinculado ao CRESS 15ª Região/AM.

O CRESS 27ª Região tem como missão atuar com eficácia na orientação, fiscalização e valorização do exercício profissional de acordo com os princípios éticos, políticos e normas gerais estabelecidos pelo conjunto CFESS/CRESS e nos termos que dispõe a legislação. O Regional atualmente conta com 1216 (mil duzentos e dezesseis) inscritos. A atual



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

Gestão é composta por 14 conselheiros/as, 03 trabalhadores, 02 assessorias e 04 prestadores de serviços

Na atualidade este Regional conta com 07 (sete) comissões, sendo: Comissão de inscrição e registro; Comissão de ética e direitos humanos; Comissão de comunicação; Comissão de orientação e fiscalização profissional; Comissão administrativo-financeiro; Comissão de licitações; Comissão de compra da sede e móveis.

O Estado do Roraima possui duas Universidades que ofertam o curso de Serviço Social na modalidade presencial, sendo uma delas pública (Universidade Estadual de Roraima – UERR) e 13 faculdades que ofertam o curso na modalidade a distância o que leve e levará ao progressivo aumento do número de profissionais inscritos e por conseguinte ao aumento das demandas do Conselho.

Na atualidade o CRESS-RR tem sua sede administrativa localizado no Bairro Liberdade no município de Boa Vista. O imóvel é alugado com valor mensal de R\$ 1917,00 (hum mil, novecentos e dezessete reais), aproximadamente R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano. No que se refere ao imóvel alugado, na atualidade não supre as necessidades do Regional.

Vale destaca a atual gestão, assim que tomou posse, passou a buscar imóveis mais acessíveis e mais amplos, que estivesse de acordos com a necessidades do Regional, no entanto não obtivemos resultado positivos, uma vez que poucos imóveis estão regularizados, preço elevando devido ao aumento da demanda de locadores de imóveis, movimento potencializado pelo processo migratório, Operação Acolhida, onde milhares de militares e civis se deslocaram para o Estado por trabalho. Outro fato, não menos importante, fora aumento de garimpeiros de outros estados que também buscam moradia temporária.

Dessa forma, resta evidente a necessidade a melhoria do espaço físico para a realização das atividades desenvolvidas pelo CRESS, visando garantir boas condições de trabalho ao corpo de Conselheiros/as, as Comissões que compõem o CRESS;



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

Diante do exposto, verifica-se a necessidade de aquisição de uma sede com espaço adequado para a realização das atividades executadas pelo CRESS, bem como local apropriado para preservar a documentação do Conselho e dos profissionais inscritos, além da contenção de gastos mensais com o pagamento do aluguel do imóvel onde atualmente funciona o CRESS.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – Em relação ao imóvel:

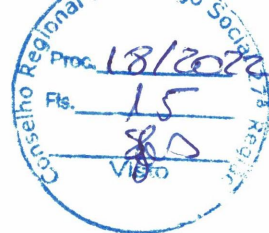
a) O imóvel a ser adquirido deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; bem como, das despesas de água/esgoto, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

b) Ter uma boa localização, em área bem habitada na cidade de Boa Vista-RR, com todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte público coletivo.

c) O imóvel ofertado poderá ser em casa residencial ou em prédio comercial, com um único pavimento, sendo novo ou usado.

d) Oferecer boas condições em sua estrutura, sem problemas que afetem diretamente o uso, livre de infiltrações, umidades diversas, rachaduras, entupimentos crônicos, dispondo de cobertura lajeada em perfeito estado de conservação.

e) Os ambientes e demais dependências devem apresentar excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidrosanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos;



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

- f) O imóvel deve dispor, se necessário, condições de ampliação de acordo com os parâmetros legais
- g) Possuir ou dispor de viabilidade para sistema de climatização.
- h) Possuir ou permitir a instalação de sistema/cabeamento voltado para rede de dados (internet) e telefonia e interfonia.
- i) Possuir rede elétrica (quadros elétricos, disjuntores gerais e parciais, fiação, etc) e que permita instalações em todos os cômodos.
- j) Possuir área para estacionamento privativo, preferencialmente coberto, seguro e no mesmo terreno do imóvel, com a devida acessibilidade.
- l) Apresentar quanto a estrutura física, vigas, pilares, piso, paredes em boa conservação, sem existência de trincas ou fissuras, que comprometam ou venham a comprometer sua segurança.
- m) Dispor de, no mínimo, 07 (sete) cômodos, bem como 02 (dois) banheiros em ótimo estado de conservação, higiene e funcionamento.
- n) Possuir certidão de inteiro teor da matrícula atualizada, planta da localização do terreno e construção, certidões negativas de ônus e gravames, prova da regularidade perante à Fazenda Pública, Laudo de Vistoria Técnica, bem como conjunto de, no mínimo, 03 (três) últimas contas de água e energia elétrica.

4.2 – Em relação ao vendedor:

- a) Cópia autenticada do RG e CPF; (em se tratando de pessoa física).
- b) Comprovante de Residência.
- c) Termo de anuência à aquisição nas formas propostas pela Administração, devidamente assinado por cônjuge (se houver).



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

- d) Certidão de Casamento (em se tratando de vendedor casado).
- e) Certidões Cíveis e Criminais Estaduais.
- f) Certidões Cíveis e Criminais Federais.
- g) Certidão negativa do Cartório de Protestos.
- h) Certidão negativa da Fazenda Pública Estadual.
- i) Certidão negativa da Fazenda Pública Municipal.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (ESTIMATIVA DE PREÇO E QUANTIDADE)

A pesquisa de preços para fins de análise de custos e para contratação do objeto em tela foi realizada de acordo com as normas estipuladas na Instrução Normativa n. 65, de 07 de julho de 2021.

Em pesquisa direta realizada mediante avalistas técnicos, consta proposta de venda de imóvel que atende as exigências necessitadas por este Regional (Item 4.1 deste ETP) localizado na **Rua Jango Mendes, Bairro Buritis, nº 276, Boa Vista - RR**, não sendo possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação.

O imóvel pretendido está com documentação regularizada, localizado em rua de fácil acesso, pavimentada e com serviços de saneamento. O acesso pode ser realizado através de veículo próprio e por duas linhas de transporte coletivo nas proximidades. O imóvel fica localizado em bairro acessível (Buritis) para todos os profissionais do Estado, uma vez que está localizado na capital, em região central do município, ou seja, de fácil acesso a todos/as profissionais da Capital.

Localização	Rua Jango Mendes, Bairro Buritis, nº 276, Boa Vista - RR
Características	Construção em alvenaria, com 08 cômodos, sendo 06 salas, 02 banheiros, garagem para 04 carros. O imóvel



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

	também possui área frontal e área de serviço.
Valor	R\$ 350.000,00



Figura 01. Frente do imóvel



Figura 02. Área do terreno, fica a frente do imóvel



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR



Figura 03. Area lateral

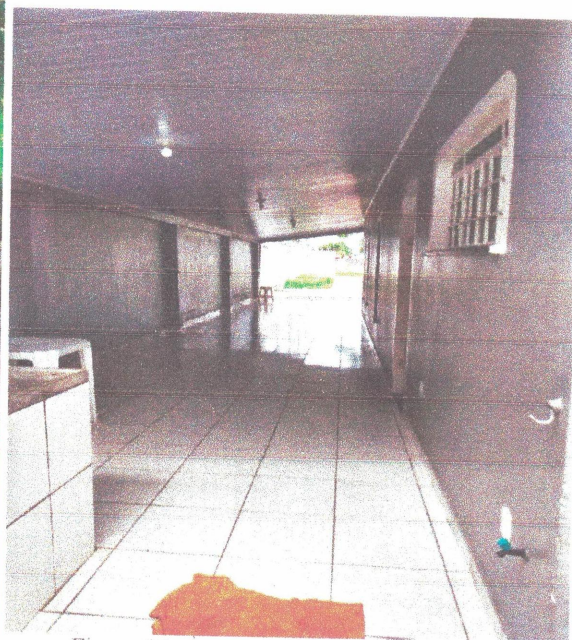


Figura 04. Area



Figura 05. Cômodo conjugado 01



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR



Figura 06. Cômodo 02



Figura 07. Cômodo com banheiro 03



Figura 08. Cômodo 04

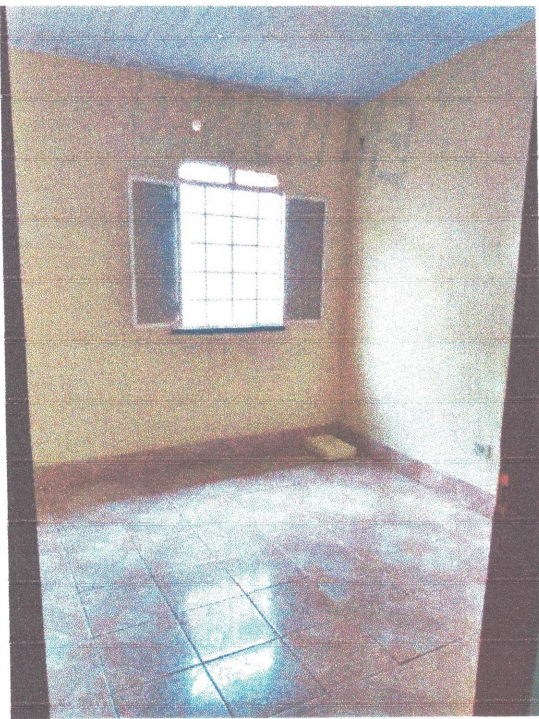
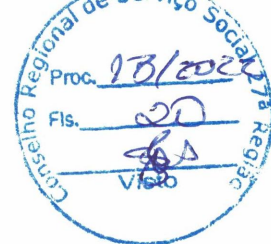


Figura 09. Cômodo 05



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR



Figura 10. Cômodo 05



Figura. Cômodo 06



Figura 12. Banheiro



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

Com base nos aspectos específicos, resta demonstrado que o imóvel proposto não pode ser comparado, motivo pelo qual a Administração deve escolher a melhor solução para sua necessidade, vez que a essência do objeto contratado reveste-se de singularidade, nos termos do art. 74, inc. V da Lei n. 14.133/2021.

Art. 74. *É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

V - *Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

Por fim, cumpre destacarmos que conforme avaliação técnica, o imóvel proposto preenche os requisitos contidos no art. 74, §5º do mesmo diploma legal.

O preço estimado para solução pretendida é de **R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais).**

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A aquisição/compra do imóvel pretendido promoverá a melhoria do espaço físico para a realização das atividades desenvolvidas pelo CRESS 27ª Região, visando garantir boas condições de trabalho ao corpo de Conselheiros/as, as Comissões que compõem.

Verifica-se, ainda, que além da melhoria do espaço adequado para a realização das atividades executadas pelo CRESS, a aquisição ocasionará a contenção de gastos mensais com o pagamento do aluguel do imóvel onde atualmente funciona este Regional.

7 – JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

Tendo em vista se tratar de aquisição/compra de imóvel, bem como em razão da disponibilidade de recursos financeiros, deve o objeto ser adquirido em sua totalidade, restando dispensável o parcelamento da solução pretendida.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

Após verificação, não foram encontradas, dentro do exercício financeiro neste CRESS 27ª Região, nenhuma contratação correlata ou interdependente com o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar.

9 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foi identificado nenhum possível impacto ambiental.

10 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

A presente proposta está alinhada com o Planejamento do CRESS 27ª Região para o exercício de 2022.

11 – DADOS ORCAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da contratação em análise correrão à conta dos Recursos abaixo declinados:

A) Repasse do Fundo Sede – CFESS:	R\$ 320.000,00
B) Contrapartida do CRESS 27ª Região/RR:	R\$ 30.000,00
Valor Total:	R\$ 350.000,00

Boa Vista-RR, 14 de março de 2022.

Dorann Hafidj Mota de Lima
Presidente da CPL- CRESS/RR 27ª Região

Vanessa Francisca Chagas de Oliveira
Membro da CPL- CRESS/RR 27ª Região